



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 106/2025
06.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца Таš 011 Engeneering ДОО Београд - у стечају, чији је пуномоћник Маргита Сератлић, адвокат у ..., против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Горан Ашанин, адвокат у ..., ради утврђења ништавости и побијања правне радње, вредност предмета спора 9.416.400,00 динара, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4544/24 од 09.10.2024. године, у седници одржаној 06.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4544/24 од 09.10.2024. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1684/24 од 10.05.2024. године, у ставу I изреке, усвојен је тужбени захтев, утврђено да је заложна изјава о заснивању хипотеке у корист тужене АА из ..., оверена пред јавним бележником Србиславом Цвејићем под ОПУ бр. 1758-2018 од 27.06.2018. године, дата од стране тужиоца Таš 011 Engeneering доо Београд ништава и да не производи правно дејство, те да ова пресуда има служити тужиоцу да код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Звездара тражи успостављање ранијег стања у јавним књигама, брисањем уписа заложног права вансудске хипотеке у корист тужене, на непокретностима заложног дужника, овде тужиоца: 1) подрум, гаража бр. 10, паркинг место корисне површине 14 м², уписане из друге јавне евиденције о непокретностима, као посебан део зграде бр. 5, изграђене на кат. парц. ...; 2) подрум, гаража бр. 19, паркинг место корисне површине 12 м², уписане из друге јавне евиденције о непокретностима, као посебан део зграде бр. 5, изграђене на кат. парц. ...; 3) први спрат, трособан стан бр. 3, корисне површине 55 м², уписане из друге јавне евиденције о непокретностима, као посебан део зграде бр. 5, изграђене на кат. парц. ..., које превођење промене је дозвољено у бази података катастра непокретности у ЛН .. КО Звездара решењем 952-02-12-999/2018 од 24.06.2020. године. У ставу II обавезана је

-2-

тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 549.528,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4544/24 од 09.10.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена је првостепена пресуда. Одбијени су захтеви тужиоца и тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је изјавила благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 - др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Неосновани су ревизијски наводи којима се указује да је пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, а у вези са обавезом другостепеног суда да образложи битне жалбене наводе. Наиме, другостепени суд је донео одлуку у складу са одредбом члана 396. став 2. Закона о парничном поступку и ценио битне жалбене наводе, а како је прихватио чињенично стање утврђено од стране првостепеног суда као правилно и потпуно, није било потребе за заказивањем и одржавањем расправе пред другостепеним судом, на шта ревидент неосновано указује. Такође, неосновани су ревизијски наводи да другостепени суд није по службеној дужности водио рачуна о правилној примени материјалног права, имајући у виду да је у образложењу побијане пресуде навео разлоге због којих налази да је првостепени суд правилно применио материјалноправне одредбе на којима је засновао своју одлуку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена је ранијем директору и члану тужиоца, ББ, предала износ од 75.000,00 евра у готовини, у вези писменог, али неовереног уговора о купопродаји непокретности у изградњи од 15.04.2014. године, који је тужена као купац закључила са тужиоцем као продавцем стана број 4, површине 63,07 м² у стамбено пословном објекту у Београду на парцелама ... и ... КО Звездара по цени од 75.000,00 евра. Како наведени уговор о купопродаји није могао бити оверен код јавног бележника, будући да је предметна непокретност већ била отуђена, тужена и ББ су закључиле уговор о зајму са залогом, 21.07.2017. године који уговор је оверен код јавног бележника дана 02.08.2017. године, и анекс тог уговора 20.06.2018. године. Према том уговору, тужена је зајмодавац, а ББ зајмопримац, који се обавезао да врати примљени новац у износу од 79.800,00 евра у уговореном року и успостави хипотеку другог реда у корист зајмодавца на непокретностима наведеним у уговору. Тужилац је потписао уговор о зајму у својству залогодавца, као и анекс тог уговора. Заложна изјава је дата уз уговор о зајму са залогом и анекс тог уговора, као средство обезбеђења дужника ББ. Увидом у јавнобележнички запис јавног бележника од 27.06.2018. године утврђено је да је тужилац, преко законског заступника ББ, дао заложну изјаву ради

заснивања заједничке хипотеке у корист тужене, као обезбеђења потраживања овде тужене из уговора о зајму од 02.08.2017. године којим је извршена позајмина ББ као зајмопримцу у износу од 79.800,00 евра са роком враћања до 31.12.2017. године, на објектима ближе наведеним у самој заложној изјави.

Полазећи од исказа тужене, која је током поступка навела да између странака никада није постојала намера закључења стварног уговора о зајму, већ да је то био начин да се „премости“ ситуација настала поводом куповине стана, и оценом изведених доказа, нижестепени судови су закључили да је заложна изјава дата ради обезбеђења ништавог правног посла. Према становишту нижестепених судови, уговор о зајму представља привидан правни посао у смислу члана 66. став 1. Закона о облигационим односима, који не може производити правно дејство. Истовремено, судови су оценили да у конкретном случају нису испуњени услови за пуноважност прикривеног правног посла, било уговора о преузимању дуга, било уговора о продаји непокретности, како је то тужена тврдила током поступка, јер спорни уговор о зајму нема елемената који би се могли повезати са поменутом два уговора. Са друге стране, међу странкама није спорно да Уговор о зајму са залогом и Анекс не производе правно дејство онако како је уговор именован, јер је тужена раније директору тужиоца новац предала на основу писаног неовереног уговора о купопродаји непокретности. Како су као претходно правно питање оценили да је ништав уговор о зајму од 02.08.2017. године, нижестепени судови су утврдили да је ништава и заложна изјава као акцесорни правни посао, због чега је усвојен тужбени захтев.

Ревизија тужене није основана.

Правилно су нижестепени судови на утврђено чињенично стање применили материјално право из ког произлази да је заложна изјава од 27.06.2018. године ништава.

Наиме, нижестепени судови су, правилно ценили пуноважност заложне изјаве о заснивању хипотеке у корист тужене АА из ..., као акцесорног правног посла који је служио обезбеђењу потраживања из уговора о зајму од 02.08.2017. године који је закључен између тужене као зајмодавца и ББ (бивше законске заступнице тужиоца) као зајмопримца. Ревидент и у ревизији истрајава у тврдњи да је тужена закључила уговор о зајму праћен залогом са тадашњом законском заступницом тужиоца како би се превазишао проблем са купопродајом стана који је већ био продат трећем лицу, а да је залога служила као својеврсна гаранција да ће тужена ипак добити у својину други стан. Привидност уговора о зајму је у том случају, неспорна, и она произлази из исказа саме тужене и околности читавог посла под којима је уговор о зајму закључен, што је детаљније образложено у првостепеној пресуди. Међутим, да би се привидан уговор сматрао симулованим и применила одредба члана 66. став 2. Закона о облигационим односима, неопходно је да дисимуловани уговор испуњава услове за правну ваљаност да би важио тај други уговор, у конкретном случају уговор о купопродаји непокретности на који се позива тужена у ревизији.

Првостепени суд у том делу правилно закључује да нису испуњени услови за пуноважност уговора о купопродаји са становишта формалних и материјалноправних

услова за његову пуноважност. Најпре, уговор о зајму је тужена закључила са ББ као зајмопримцем, дакле физичким лицем које је иступало у своје име и за свој рачун, а не у име тужиоца као његов заступник. Са друге стране, уговор о купопродаји непокретности на који указује тужена, требало је да буде закључен са тужиоцем као инвеститором, са ким је тужена између осталог и закључила уговор о купопродаји непокретности од 15.04.2014. године. Из наведеног произлази да није могуће да дисимуловани правни посао, који је требало да буде предузет са тужиоцем, важи између тужене и зајмопримца ББ, јер се ББ никада није ни јављала у улози продавца непокретности, па стога иако повезано лице са зајмопримцем, тужилац не може бити уговорна страна из дисимулованог правног посла, уколико није уговорна страна и у симулованом.

Даље, уговор о зајму јесте оверен код јавног бележника, али не у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе како је то предвиђено одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, већ се ради о овери потписа у складу са Законом о оверавању потписа, рукописа и преписа, што представља нижи степен форме и као такав, не задовољава услове за пуноважност уговора о промету непокретности.

Иако се из свих изведених доказа може претпоставити да је тужена закључењем уговора о зајму са тадашњом законском заступницом тужиоца настојала да заштити сопствене имовинске интересе који су били угрожени због немогућности реализације претходно закљученог (а неовереног) уговора о промету непокретности, из садржине самог уговора о зајму не произлази могућност важења дисимулованог правног посла са садржином купопродаје непокретности, како то правилно закључују и нижестепени судови, па стога није могуће применити одредбу члана 66. став 2. Закона о облигационим односима на коју се тужена позива. Следом наведеног, како је привидан уговор о зајму у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, исти не производи правно дејство од тренутка закључења, па из њега не може настати пуноважно потраживање које би било подобно за обезбеђење хипотеком, због чега су нижестепени судови правилно утврдили да је ништава заложна изјава о заснивању хипотеке у корист тужене АА из ..., као акцесорног правног посла.

Нису од утицаја ревизијски наводи да права воља уговорних страна није могла бити поуздано утврђена јер није изведен доказ саслушањем ББ (првостепени суд је отклонио извођење овог доказа јер именована нема пријављену адресу на територији Републике Србије), јер тужена тиме оспорава правилност утврђеног чињеничног стања, које се у овом поступку по ревизији не може побијати.

Без утицаја су на правилност побијаних одлука ревизијски наводи да су нижестепени судови омогућили тужиоцу располагање противно принудним прописима, јавном поретку, правилима морала и добрим обичајима, уз тврдњу да је тадашња законска заступница тужиоца злоупотребила свој положај и преварила тужену, услед чега је тужена остала и без новца и без стана. Ово из разлога што је предмет овог спора захтев за утврђење ништавости заложне изјаве, па је материјално право правилно примењено у оквирима постављеног тужбеног захтева. Евентуално постојање штете на страни тужене, као и заштита њених имовинскоправних интереса,

-5-

могу бити предмет оцене искључиво у поступку у коме би такав захтев био истакнут, што у конкретном случају није предмет расправљања.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић